בס"ד

הסכם שכירות בלתי מוגנת

[redacted]

ב ין : [redacted]

<u>מצד אחד</u>;

ל ב ין: [redacted]

אשר יקראו להלן : [redacted]

<u>מצד שני</u>;

הואיל : והמשכיר הינו הבעלים והמחזיק הבלעדי של דירה בת 2 חדרים, הכוללת גם מטבח (כולל ארונות מטבח), חדר שירותים, הנמצאת ברחוב הרב עובדיה הדיה 11 ירושלים, והידועה גם חלקה 78 בגוש 30044 להלן - "**המושכר**") ;

והואיל: וברצון המשכיר להשכיר לשוכר את המושכר, על כל המחובר אליו חיבור של קבע כחלק בלתי נפרד הימנו, וברצון השוכר לשכור מאת המשכיר את המושכר והכל בהתאם לאמור בהסכם זה ;

והואיל: והשוכר לא שילם, איננו משלם ולא ישלם דמי מפתח בכל צורה שהיא בגין המושכר, והשוכר מצהיר כי ידוע לו שהשכירות על פי הסכם זה לא תהיה מוגנת לפי חוקי הגנת הדייר ולא יחולו על היחסים בין הצדדים הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 וכל חוק אחר שייחקק בעתיד בדבר זכויות דיירים מוגנים והוא מצהיר בזה כי הוא מוותר מראש על כל טענה לפיה הינו זכאי להגנת דיני הגנת הדייר בקשר עם המושכר ;

והואיל: והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר את המושכר באופן האמור לעיל ובכפוף לתנאי הסכם זה, והשוכר רוצה לשכור את המושכר כפי מצבו ביום חתימת הסכם זה ובכפוף לתנאיו ;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר את יחסיהם ההדדיים בהסכם בכתב ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. <u>מבוא</u>

1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו וייקראו בכפיפה אחת עם תוכנו.

1.2 כותרות הסעיפים הינן לצורך הנוחות בלבד ואין הן משמשות לצורך פרשנות ההסכם.

08/05

1.3 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי "המושכר", בהסכם זה, משמעה הדירה לרבות כל מכשיר ואביזר וריהוט שהם חלק ממנה ו/או המצויים בה עם תחילת השכירות, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור גג המושכר לשימושו של השוכר כנהוג וכמקובל.

2. <u>אי תחולת דיני הגנת הדייר</u>

2.1 השוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהמושכר הינו נכס פנוי כמשמעות מונח זה בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 וכי על כן לא יחול חוק זה על השוכר המושכר והשכירות.

2.2 השוכר מאשר כי אינו ולא יהיה מוגן על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 או עפ"י כל חוק ו/או דין אשר יבואו במקומו ו/או בנוסף לו.

2.3 השוכר מאשר כי בתום תקופת השכירות חייב הוא לפנות את המושכר והוא מוותר בזאת מראש במפורש על כל טענה לפיה הינו דייר מוגן כמשמעות מונח זה על פי הוראות כל דין, והינו מאשר כי לא יהיה זכאי לדרוש ו/או לקבל דמי מפתח ו/או כל תשלום ו/או פיצוי אחר בגין פינוי המושכר והוא מוותר מראש על זכותו להעלות טענה כאמור.

3. <u>תקופת השכירות</u>

3.1 המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר את המושכר מאת המשכיר לתקופה של 12 חודשים, החל ביום 1.7.2026 ועד ליום 30.6.2027 (להלן: "**תקופת השכירות**").

3.2 לשוכר אופציה לשכור את המושכר לתקופת שכירות של שנה נוספת ממועד סיום תקופת השכירות (להלן: "האופציה"), וזאת בתנאי שהמושכר לא יימכר בתוך תקופת השכירות, או שיעמוד למכירה לאחר תקופת השכירות או שהמשכיר ירצה לבנות על גג המושכר ויהיה על השוכר לפנות את המושכר. תנאי השכירות בשנה הנוספת יחולו בהתאמה להוראות הסכם זה, כולל דמי השכירות. השוכר יודיע למשכיר שלושה חודשים מראש ובכתב על רצונו לממש את תקופת האופציה.

ככל שמושכר יימכר בתוך תקופת האופציה, יתן המשכיר הודעה על כך לשוכר שלושה חודשים מראש, ולאחריהן יפנה השוכר את הדירה.

3.3 לשוכר שמורה זכות סירוב ראשונה לתקופה של שנה נוספת מעבר לאופציה, בהתאם לתנאים שיקבע המשכיר.

3.4 על אף כל האמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי השוכר יהיה רשאי להביא הסכם זה לסיומו לפני תום תקופת השכירות, ובתנאי שימצא שוכר חלופי אשר יהיה מוסכם ומקובל על המשכיר, ושיחתום על הסכם שכירות בהתאם לנוסח של הסכם זה.

4. <u>מטרת השכירות</u>

4.1 מטרת השכירות הינה למטרת מגורי השוכר בלבד, ולמטרה זו בלבד.

4.2 השוכר לא יהיה רשאי להשתמש במושכר לכל שימוש או מטרה אחרים מלבד האמור בסעיף זה, אף אם לא יהיה בכך משום פגיעה או הכבדה על המשכיר יותר מאשר השימוש המוסכם.

5. דמי השכירות

5.1 דמי השכירות אשר ישלם השוכר למשכיר יהיו בסך בשקלים של 5,000 ₪ (חמשת אלפים ₪) לכל חודש (להלן: "דמי השכירות").

5.2 דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות ישולמו מידי חודש בחודשו בהעברה בנקאית לחשבון המשכיר בבנק לאומי סניף המלך ג'ורג' (902) מספר חשבון 8137568, עד ולא יאוחר מיום חמישי (5) לחודש בו אמור להיות משולם.

6. הצהרות והתחייבויות השוכר

6.1 השוכר מאשר ומצהיר, כי ראה את המושכר, בדק אותו ומצא את המושכר, מתאים למטרותיו, וכי הוא מוותר בזה על כל טענה ו/או ברירה ו/או תביעה בגין פגם, מום או תואר, למעט פגם או מום נסתר.

6.2 השוכר מתחייב להחזיר את המושכר לידי המשכיר עם תום תקופת השכירות ו/או עם הפסקתה בהתאם להוראות הסכם זה כשהוא במצבו, למעט בלאי סביר. יודגש, מאחר והמושכר סויד מחדש ונוקה, על השוכר לסייד את כל המושכר מחדש עם תום תקופת השכירות ולהחזירו נקי.

6.3 השוכר מתחייב לתקן על חשבונו בלבד, תוך זמן סביר לאחר שנתגלה כל תיקון ו/או ליקוי ו/או פגם במושכר, הנובעים מן השימוש שעושה השוכר ו/או מי מטעמו במושכר, אלא שבשום מקרה לא יהיה רשאי ו/או זכאי לעשות כן לפני שיקבל לכך הסכמה מראש ובכתב מאת המשכיר או באי כוחו ולאחר שיודיע למשכיר, או באי כוחו על כל ליקוי או פגם המצריך תיקון, ואולם אם לא תתקבל תגובת המשכיר תוך 7 ימים יחשב הדבר כהסכמה לתיקון.

6.4 המשכיר יהיה אחראי לתקן תוך זמן סביר כל ליקוי ו/או פגם במושכר אשר אינם נובעים מהשימוש שעושה השוכר ו/או מי מטעמו במושכר. לא ביצע המשכיר את התיקון המתחייב תוך זמן סביר ובכל מקרה לא יאוחר מתום 14 ימים מיום שקיבל המשכיר הודעה על קיום הליקוי ו/או הפגם ונדרש לעשות כן על ידי השוכר, יהיה השוכר זכאי לבצע את התיקון בעצמו על חשבון המשכיר, ובלבד שהודיע על כוונתו לעשות כן למשכיר ויציג בפני המשכיר חשבונית על ביצוע התשלום בגין התיקון. במידה והמשכיר לא ישלם לשוכר עבור התיקון תוך 7 ימים, יוכל השוכר לקזז סכום זה מדמי השכירות של החודש הבא. תיקון דחוף שאינו סובל דיחוי כגון תיקון בהסקה, מים חמים או נזילה, יתוקן ע"י המשכיר תוך 24 שעות, ואם התיקון לא ייעשה ע"י המשכיר יוכל השוכר לתקנו ויהיה על המשכיר לשלמו בתוך 7 ימים. אם לא ישלם המשכיר את עלות התיקון תוך 7 ימים יהיה רשאי השוכר לקזז את סכום התיקון על פי קבלה מדמי השכירות.

6.5 השוכר יהיה רשאי להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו, בשכירות משנה ובתנאי שככל ודמי השכירות שיקבל השוכר יהיו מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם יהיו שייכים למשכיר, ולאחר שקיבל אישור מפורש מראש ובכתב מאת המשכיר ובתנאים אשר יקבעו על ידו. אין בסעיף זה בכדי למנוע מהשוכר לארח אורחים לתקופות קצרות, כמקובל.

6.6 השוכר מתחייב שלא להכניס במושכר או בציוד כל שינוי או תוספת מכל סוג שהוא שלא הוסכם עליהם במפורש בהסכם זה, מבלי לקבל הסכמה בכתב ומראש מאת המשכיר. במקרה של הכנסת שינוי או תוספת כלשהי, בין בהסכמת המשכיר ובין שלא בהסכמתו יהיו הם רכושו של המשכיר ויושארו צמודים למושכר, אלא אם יבקש המשכיר מהשוכר בתום תקופת השכירות לסלק את התוספת ולהחזיר את מצב המושכר או הציוד לקדמותו או אם סוכם בכתב שהם לא יהיו רכושו של המשכיר. המשכיר מסכים להתקנת מזגנים, ובמידה והמשכיר ירצה הוא יוכל לרכשם מהשוכר ע״פ מחיר שוק בתום השכירות, ואם המשכיר לא ירצה לרכשם, יהיה השוכר חייב לפנותם ולתקן את כל החורים שנעשו לצורך הרכבת המזגנים.

6.7 השוכר מתחייב להשתמש במושכר ובציוד באופן זהיר, סביר והוגן - כשם שאדם משתמש ברכושו הוא - אך ורק למטרת השכירות הנ״ל, לשמור על המושכר והציוד שמירה מעולה, לדאוג לטיפול המקובל בו.

6.8 השוכר אחראי לכל נזק שיגרם למושכר ולציוד עד שיחזירו לידי המשכיר, השוכר יודיע מיד למשכיר או לבאי כוחו על כל נזק.

6.9 השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לבאי כוחו להיכנס למושכר בכל עת סבירה בנוכחות השוכר או מי מטעמו על מנת לבדוק אם השוכר מקיים את הוראות הסכם זה, וכן על מנת להראות את המושכר לאחר ו/או לאחרים לצורך השכרתו ו/או למכירתו, ובלבד שהמשכיר תאם זאת עם השוכר לפחות 24 שעות מראש.

6.10 השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות, בין במועדה ובין לפי האמור בסעיף 11 להלן ולהחזירו לידי המשכיר במצב נקי ותקין, כולל תיקון כל ליקוי או פגם אשר נגרם במושכר.

7. <u>בטחונות</u>

7.1 להבטחת התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, להבטחת תשלום דמי השכירות שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה ולהבטחת החיובים המפורטים בהסכם זה שעל השוכר לשלם למשכיר ו/או לצדדים שלישיים, יפקיד השוכר בידי המשכיר עד ליום 1.7.2026 שיק בטחון על סך 15,000 ₪.

7.2 כמו״כ יחתום ערב על כתב הערבות המצורף להסכם זה.

7.3 כן יפקיד השוכר בידי המשכיר 3 צ׳קים פתוחים לפקודת: חברת החשמל, עיריית ירושלים, חברת הגיחון.

7.4 הוכח להנחת דעתו של המשכיר כי השוכר לא פרע ו/או לא שילם אחד התשלומים שהתחייב בו על-פי הסכם זה, ו/או לא תוקן הטעון תיקון בדירה, ו/או לא נהגו על פי אחת ו/או יותר מהוראות הסכם זה, ולאחר שניתנה לשוכר ארכה של 14 יום לפרוע את התשלום ו/או לתקן הטעון תיקון, יהא הוא רשאי להשתמש בכסף אשר הופקד בידיו לבטחון ולשלם בתמורתו את התשלום הנ"ל ו/או לשלם כל תשלום על מנת להחזיר את מצב הדירה לקדמותה.

7.5 מובהר בזאת כי אין בקבלת הסך האמור לעיל כדי למנוע מן המשכיר נקיטה בכל צעד משפטי אחר שהוא למימוש זכויותיו במקרה והשוכר יפר התחייבויותיו על פי הסכם זה.

8. <u>מיסים ותשלומים</u>

8.1 השוכר מתחייב לשלם על חשבונו עבור כל תקופת השכירות את הוצאות הארנונה, החשמל, המים, הגז, הטלפון ביחס למושכר וכן לשלם כל מס, היטל, אגרה ו/או תשלום חובה אחר החלים דרך כלל על מחזיק בנכס, המשכיר מתחייב לשלם את כל החשבונות בעד המושכר עד ליום תחילת ההסכם.

8.2 השוכר ימציא, מפעם לפעם, קבלות על תשלום החשבונות האמורים בסעיף 8.1 לעיל, לפי דרישת המשכיר.

8.3 שילם צד כלשהו תשלום אשר לפי הוראות הסכם זה חל תשלומו על הצד השני, יהא על הצד שהתשלום חל עליו לשלם מיד וללא כל דיחוי את התשלום לצד ששילמו בפועל וזאת כנגד הצגת קבלה על ביצוע התשלום.

8.4 כל סכום ו/או תשלום אשר הצדדים חייבים בתשלומם לצד השני בהתאם להוראות הסכם זה, יישאו הפרשי ריבית והצמדה ממועד התשלום על פי ההסכם ועד למועד התשלום בפועל בתוספת ריבית פיגורים בשיעור של פריים + 3% לשנה המצטברת על הקרן אחת לשלושה חודשים, וזאת מבלי לפגוע בכל תרופה ו/או סעד אחרים שבידי הצדדים עפ"י הסכם זה ו/או הדין.

9. <u>אחריות</u>

9.1 מוסכם ומוצהר במפורש, כי השוכר יהא אחראי כלפי המשכיר ו/או כלפי כל אדם אחר בגין כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, והשוכר יהא אחראי כלפי המשכיר וכלפי צד שלישי בגין כל נזק מכל מין וסוג, שייגרם למושכר ו/או לבנין ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שימצא במושכר ו/או בבניין עקב השימוש שעושה השוכר במושכר.

9.2 ביטוח למבנה ייעשה ע"פ שיקול דעתו של המשכיר ועל חשבונו ואיננו באחריות השוכר.

10. <u>הפרות ותרופות</u>

10.1 מבלי לפגוע בהוראות הסכם זה, מוסכם בזה כי התנאים בסעיפים 2 , , 3, 4, 6, 5, 7, 8 ו- 9, להסכם זה הינם מעיקרי ההסכם ואם השוכר יפר או לא יקיים אחת או

יותר מן התחייבויות שבסעיפים אלה, יחשב הדבר להפרה עיקרית ויסודית של ההסכם, והמשכיר יהיה זכאי - בנוסף לכל תרופה אחרת - להפסיק את השכירות לאחר שנתן לשוכר התראה מוקדמת של 14 ימים מראש על כוונתו לעשות כן והשוכר לא תיקן את ההפרה תוך הזמן האמור ולדרוש את פינוי המושכר באופן מיידי במועד הפסקת השכירות כאמור ואת החזרת המושכר למשכיר, וזאת בנוסף לזכותו של המשכיר לתבוע ולקבל את מלוא דמי השכירות בגין תקופת השכירות וכן פיצויים על כל הנזקים וההפסדים, מניעת רווח וההוצאות שייגרמו לו וכן לממש את שטר הביטחון הנזכר בהסכם זה לכיסוי הוצאותיו הפסדיו ונזקיו כאמור.

10.2 למרות האמור, מוסכם בזאת כי אחור של עד 7 ימים בתשלום דמי השכירות לא יחשב כהפרה של הוראות הסכם זה, אך יקנה למשכיר את הזכות לקבל ריבית והפרשי הצמדה כמבואר בהסכם זה.

10.3 במקרה שהשוכר לא יפנה את המושכר או לא יחזיר אותו במועד למשכיר בתום תקופת השכירות או בהפסקתה כאמור בסעיף קטן 10.1 דלעיל יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר סך של 500 ₪ (חמש מאות ₪) לכל יום של עיכוב בפינוי המושכר או בהחזרתו וזאת כל צורך בהוכחת נזק מצד המשכיר ויחויב בתשלום דמי נזק גבוהים יותר אם ייגרם למשכיר נזק כזה.

אין באמור בסעיף זה כדי ליצור שכירות חדשה בין הצדדים והוא בא אלא כדי שלא יצא חוטא נשכר.

11. <u>פינוי וסילוק יד</u>

11.1 מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת שיש למשכיר הרי שבתום תקופת השכירות, בין במועדה ובין בהפסקתה בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, ייחשב השוכר כמחזיק במושכר שלא כדין וכמסיג גבול, ולמשכיר תעמודנה כל הזכויות והכוחות המוקנים לו בסימן ב' בפרק ג' לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

11.2 בחתימתו על הסכם זה, השוכר מייפה בזאת כוחו של המשכיר בייפוי כוח בלתי חוזר לנקוט בכל האמצעים הדרושים כדי להבטיח את ביצוע פינוי המושכר עם תום תקופת השכירות או אם הפר השוכר הסכם זה בהפרה יסודית, לרבות תפיסת החזקה במושכר, החלפת מנעולים ניתוק המים החשמל הגז והטלפון וכל אמצעי אחר לשם החזרת החזקה במושכר לידיו, ובלבד שניתנה התראה בכתב לשוכר של 14 יום מראש על כוונת המשכיר לפעול על פי האמור בסעיף זה וכן בתנאי שבוטל ההסכם על ידי המשכיר כדין.

12. <u>כללי</u>

12.1 על השכירות בהתאם להסכם זה והארכות לו, אם יהיו כאלה, יחולו ההוראות בחוק השכירות והשאילה, תשל"א – 1971 (להלן - "חוק השכירות"), וככל שאין

בהן כדי לסתור את האמור בהסכם זה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות כל דין שאינן קוגנטיות באופיין לבין האמור בהסכם זה, יגבר האמור בהסכם זה.

12.2 שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה, קבלת תשלום שכר דירה או כל תשלום אחר, או מתן ארכה ע"י אחד הצדדים לא ייחשבו כויתור על זכויותיו על פי ההסכם או על פי כל חוק ולא ישמשו כמניעה לתביעה.

12.3 הסכם זה כולל את המוסכם בין הצדדים במלואו וכל שינוי, תוספת או התניה על הוראותיו לא יחייבו את הצדדים אלא אם כן ייעשו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים.

12.4 האמור בהסכם זה בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע וכן להפך.

12.5 המילים בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להפך.

כתובות הצדדים לענין הסכם זה הינן כדלקמן:

המשכיר - כאמור במבוא להסכם זה.

השוכר - בכתובת המושכר ו/או בכתובת השוכר כאמור במבוא להסכם זה.

12.6 מבלי לפגוע בכל דרך אחרת של משלוח הודעה וגם/או הוכחתה, כל מכתב שנשלח בדואר רשום מישראל על ידי צד אחד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל חזקה שהגיע לתעודתו תוך שלושה ימי חול מיום שנשלח.

13 הדירה כוללת את הריהוט והציוד כדלקמן:
ארונות מטבח למעלה ולמטה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך הנקובים לעיל:

Silne
07/05

Gadi

המשכיר **השוכר**